



## 71638 Ludwigsburg, Goethestraße 4

Zum Verkauf kommt eine großzügige, denkmalgeschützte Doppelhaushälfte mit einem denkmalgeschützten Garten in absoluter Traumlage von Ludwigsburg. Das Haus ist voll unterkellert und ein echtes Schmuckstück.

Die Aufteilung dieser einzigartigen Immobilie stellt sich wie folgt dar:

### Erdgeschoss:

Das Erdgeschoss hat ca. 119,83 m<sup>2</sup> mit 4 Zimmern. Über die großzügige Diele gelangt man in alle Zimmer. Die Wohnung hat ein Badezimmer und ein separates WC. Das Wohnzimmer ist ausreichend groß mit einem Erker und einer tollen Edelholzverkleidung. Teilweise gibt es Stuckdecken. Die Bodenbeläge wurden entfernt. Die historischen Gussheizkörper setzen im Erd- und Obergeschoss edle Akzente.

### Obergeschoss:

Das Obergeschoss mit ca. 110,48 m<sup>2</sup> hat 4 Zimmer mit einer schönen Diele, einem Badezimmer sowie einem separaten WC. Die Besonderheit ist der große, Südbalkon mit Blick in den herrlichen Garten. Auch im Obergeschoss wurden die Bodenbeläge entfernt. Von hier aus gelangt man über eine Treppe zur Bühne.

### Dachgeschoss (Bühne):

Das Dachgeschoss hat einen Holzdielenboden und ist teilweise ausbaufähig. Hier gibt es 2 Zofenzimmer die nicht verändert werden dürfen. Der restliche Teil der Bühne kann ausgebaut werden.

### Untergeschoss:

Hier befinden sich eine Waschküche sowie diverse Abstellräume und ein Gewölbekeller.

### Allgemeine Informationen:

- Denkmalschutz innen und außen
- die denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Rückbau der nicht denkmalrelevanten Oberflächen und Einbauten liegt vor
- Massivbauweise
- 2 Vollgeschosse
- Decken verputzt und alle Tapeten wurden entfernt
- Gaszentralheizung (Bj. 1999) mit Gussheizkörpern teilweise verkleidet
- Holzfenster, Kastenfenster und Doppelverglasungen, teilweise Einfachverglasung
- Kunststoffrollläden und Holzklappläden
- Wohnungseingangs- u. Zimmertüren aus Holz
- voll unterkellert (Tiefkeller mit Natursteingewölbe )
- Gartenanlage mit Sträuchern und Baumbestand (ebenfalls Denkmalschutz) mit ehemaligem Wasserbecken
- solide Bausubstanz mit großzügiger Raumaufteilung
- Dachterrasse im Obergeschoss
- Stromverteilerkasten mit Kippsicherungen
- Walmdach ohne Dämmung
- bisher nicht ausgebauter Dachboden

- zum Haus gehört noch ein Schuppen (auf dem Grundstück)

## Kontakt

Bergmann Immobilien  
Herr Jens Bergmann  
Walter-Flex-Straße 40 A  
70619 Stuttgart

+49 172 7106800

[bergmann-immobilien@online.de](mailto:bergmann-immobilien@online.de)

<https://www.immobilienscout24.de/expose/147223148>

Das Angebot liegt im Landkreis Ludwigsburg

## Das Objekt

- **Lage**
- **Objektdaten**

### Lage

Top Lage in Ludwigsburg-Süd. Ludwigsburg ist eine attraktive Stadt mit allen Annehmlichkeiten. Auch die Nähe zur Landeshauptstadt Stuttgart und die gute Verkehrsanbindung machen das Leben hier besonders attraktiv. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, öffentliche Verkehrsmittel sowie Schulen- und Kindergärten sind gut von der Immobilie aus erreichbar. Ausgezeichnete Lage weit vom Salonwald und dem Residenzschloss.

### Objektdaten

Erbaut:

1911

Grundstücksgröße:

479 qm

Wohn-/Nutzfläche:

230 qm

Derzeitige Nutzung:

leerstehend

Mögliche Nutzung:

Wohnen

Baulicher Zustand:

renovierungsbedürftig

## Kaufpreis:

870.000 Euro zzgl. 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. Maklerprovision

Eingestellt am: 07.11.2023



Bildrechte beim Anbieter

Gebäudeansicht, 71638 Ludwigsburg, Goethestraße 4



Bildrechte beim Anbieter

Treppenhaus, 71638 Ludwigsburg, Goethestraße 4



Bildrechte beim Anbieter

Zimmer Erdgeschoss, 71638 Ludwigsburg, Goethestraße 4



Bildrechte beim Anbieter

Zimmer 1. Obergeschoss, 71638 Ludwigsburg, Goethestraße 4



Bildrechte beim Anbieter

Grundstück, 71638 Ludwigsburg, Goethestraße 4